

GR 2004081214431/0001-1700

उपकर प्राप्त इमारतीची पुनर्बांधणी करण्यासाठी  
इमारतीचे मालक / भोगवटादारांच्या सहकारी  
गृहनिर्माण संस्थेस मुंबई इमारत दुरुस्ती व  
पुनर्रचना मंडळामार्फत ना हरकत प्रमाणपत्र मंजूर  
करण्यासाठी मार्गदर्शक सूचना.

महाराष्ट्र शासन,

गृहनिर्माण विभाग,

शासन परिपत्रक क्र.याचिका २००२/प्र.क्र.३४२/दुवपु-१,

मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक-१० जून, २००२.

संदर्भ:-

१) क्र.बीआरबी १०९७/प्र.क्र.१२४४/का-दुवपु-१, दि.१९.५.१९९८ चे  
परिपत्रक.

२) क्र.याचिका क्र.१५७८/१९९९, श्रीमती प्रभावती टी.छेडा विरुद्ध,  
महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण व इतर या प्रकरणी  
मा.उच्च न्यायालयाने दि.२७.२.२००२ रोजी दिलेले आदेश.

प्रस्तावना -

उपकर प्राप्त इमारतीच्या पुनर्बांधणीसाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती आणि पुनर्रचना  
मंडळाकडून इमारत मालक/भोगवटादारांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना "ना हरकत  
प्रमाणपत्र" मिळविणे सुलभ व्हावे, त्यात पारदर्शकता असावी व "ना हरकत प्रमाणपत्र"  
घेऊन महानगरपालिकेच्या मंजूर आराखडयानुसार पुनर्बांधणी प्रकल्प पूर्ण करणे त्यास काही  
कालमर्यादा विहित करणे यासाठी या विभागाच्या संदर्भ क्र.१ येथील परिपत्रकान्वये पध्दती  
विहित करण्यात आली आहे.

आता मा.उच्च न्यायालयाने संदर्भ क्र.२ येथील प्रकरणी दिलेल्या आदेशानुसार "ना  
हरकत प्रमाणपत्र" देण्याबाबत काही मार्गदर्शक सूचना विहित करण्याची बाब शासनाच्या  
विचाराधीन होती. त्या अनुषंगाने इमारत मालक/भोगवटादारांच्या सहकारी गृहनिर्माण  
संस्थांनी "ना हरकत प्रमाणपत्र" मिळविणे व त्यानुसार पुनर्बांधणी प्रकल्प पूर्ण करणे यासाठी  
मार्गदर्शक सूचना विहित करण्यात येत आहेत.

परिपत्रक:-

उपकर प्राप्त इमारतीची पुनर्बांधणी करण्यासाठी इमारतीचा मालक/भोगवटादारांच्या  
सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी मुंबई इमारत दुरुस्ती मंडळाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र मिळवून  
बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने मंजूर केलेल्या आराखडयानुसार पुनर्बांधणी प्रकल्प पूर्ण करून  
मुळ भोगवटादारांना गाळे मिळावेत यासाठी पुढीलप्रमाणे मार्गदर्शक सूचना विहित करण्यात  
येत आहेत.

१. ज्या उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी मंडळाने "ना हरकत प्रमाणपत्र" प्रदान  
केलेले आहेत, त्या "ना हरकत प्रमाणपत्र" मंजूर केल्यापासून गृहनिर्माण संस्थेला

बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) मिळेपर्यंत पुनर्विकासाच्या कामांची पाहणी मंडळाच्या संबंधित अधिका-यांनी करून पुनर्विकासाचे काम हे महानगरपालिकेने मंजूर केलेल्या नकाशांनुसारच होत आहे किंवा नाही हयाची खातरजमा करावी. तसेच मूळ भोगवटादारासाठी नविन इमारतीतील गाळे त्यांच्या करारपत्रातील तरतुदीनुसार बांधले जात आहेत किंवा नाहीत हयाची पडताळणी करावी. तसेच याबाबत योग्य ते आदेश संबंधितांना देण्यात यावेत.

२. नविन बांधलेल्या इमारतीस महानगरपालिकेकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेण्यासाठी "ना हरकत प्रमाणपत्र" धारकांस परवानगी देण्यापूर्वी पुनर्विकासाच्या कामाची पाहणी मंडळाच्या अधिका-यांनी महानगरपालिकेच्या अधिका-यांसमवेत संयुक्तरित्या करावी व भोगवटदारांसाठी नविन बांधलेल्या इमारतीचे बांधकाम महानगरपालिकेने मंजूर केलेल्या आराखड्यानुसार आहे किंवा नाही, भोगवटदारांबरोबर केलेल्या करारपत्रप्रमाणे करारामध्ये नमूद केलेल्या भोगवटदारास देण्यात येणा-या सोईसुविधा पुरविलेल्या आहेत किंवा नाही तसेच इमारतीचे बांधकाम विहित केलेल्या दर्जाप्रमाणे आहे किंवा नाही याची खातरजमा करून घ्यावी व तसा अहवाल मंडळास सादर करावा.

३. मंडळाने "ना हरकत प्रमाणपत्र" प्रदान केल्याच्या दिनांकापासून ६ महिन्यांच्या आत संबंधितांनी नियोजित इमारतीचे नकाशे महानगरपालिकेकडे मंजूरीसाठी सादर करावेत अन्यथा ना हरकत प्रमाणपत्रधारकास दिलेले "ना हरकत प्रमाणपत्र" आपोआपच रद्द बातल होईल. हयाबाबत मागील सहा महिन्यात प्रदान करण्यात आलेल्या ना हरकत प्रमाणपत्रांतील कामाचा आढावा घेण्यात यावा व जर "ना हरकत प्रमाणपत्र" धारकाने नियोजित इमारतीचे आराखडे महानगरपालिकेकडे मंजूरीसाठी सादर केले नसल्यास "ना हरकत प्रमाणपत्र" रद्द करण्यात यावे.

४. काही प्रकरणांत असे निदर्शनास आले आहे की, मंडळाच्या अधिका-यांनी प्रमाणित केलेले भोगवटादार त्यांचे जुन्या गाळ्यांचे हक्क मंडळास माहिती न देता त्रयस्थ व्यक्तीला परस्पर हस्तांतरीत करतात. यापुढे कोणत्याही परिस्थितीत पुनर्बांधणी केलेल्या नवीन घराचा ताबा मिळेपर्यंत गाळ्याचे हक्क त्रयस्थ व्यक्तीला कोणत्याही भोगवटादारांस हस्तांतरीत करता येणार नाहीत. पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतीत गाळ्यांचा ताबा मिळाल्यानंतर गाळ्याचे हक्क त्रयस्थ व्यक्तीला हस्तांतरीत करावयाचे असल्यास त्यासाठी मंडळाची पुर्वपरवानगी घेण्यात यावी. याबाबत मंडळाने शासनाकडून कागदपत्राची तपासणी करून त्रयस्थ व्यक्तीला गाळ्याचे हक्क हस्तांतरीत करणे असल्याबाबत व संबंधित रहिवाश्यांकडून त्या गाळ्याबाबत कोणताही दावा दाखल करणार नाही किंवा पुन्हा हक्क मिळविण्याचा प्रयत्न करणार नाही अश्या आशयाचे बंधपत्र लिहून घेतल्यावरच मंडळाने हस्तांतरणास परवानगी द्यावी.

५. शासनाने दि.१ डिसेंबर, २००१ रोजीच्या पत्रान्वये पुनर्विकारासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र देताना दि.१३/६/९६ नंतर भाडेदारीत झालेला बदल विचारात घेण्याबाबत पुढीलप्रमाणे स्पष्टीकरण दिलेले आहे. पुनर्विकासासाठी दिनांक १३.६.१९९६ पर्यंत भोगवटादारांची संख्या जी होती त्या संख्येमध्ये बदल न होता भोगवटादार बदलेत

असेल, तर पुर्नविकासाठी "ना हरकत प्रमाणपत्र" देताना पात्र म्हणून ग्राह्य धरण्यास हरकत नसावी. तथापि "ना हरकत प्रमाणपत्र" दिल्यानंतर कुठल्याही भोगवटादाराला त्याच्या भाडेदाराचा हक्क दुस-या व्यक्तीस किंवा घरमालकास किंवा विकासकास हस्तांतरीत करता येणार नाही, अशा प्रकारची अट "ना हरकत प्रमाणपत्रात" घालण्यात यावी.

नविन बांधलेल्या इमारतींचे संपूर्ण भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) महानगरपालिकेकडून मिळविण्यासाठी "ना हरकत प्रमाणपत्रधारकास" परवानगी देण्यापूर्वी मंडळाने म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील परिशिष्ट क्र.३ नुसार मंडळाकडे सुपूर्द करावयाचा अतिरिक्त क्षेत्रफळाचा भाग मंडळाने ताब्यात घ्यावा. तसेच मूळ भोगवटादारांना पुनर्वसित केल्याची खात्री संबंधित विभागाकडून करण्यात यावी.

नविन बांधलेल्या विक्रीच्या इमारतीतील गाळ्यांचा ताबा जर "ना हरकत प्रमाणपत्र" धारकाने/विकासकाने महानगरपालिकेकडून भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupation Certificate) न मिळविता खरेदीकर्त्यांना दिला असेल असे पाहणीमध्ये जर आढळून आले तर मंडळाने अशा अनधिकृत ताबेधारकांना म्हाड अधिनियमातील कलम १५-अ (३) मधील तरतुदींच्या आधारे निष्कासित करण्याची कारवाई मंडळाने करावी. त्यासाठी आवश्यक वाटल्यास पोलीसांची मदत घ्यावी. तसे करता येत नसल्यास मा.न्यायालयात प्रकरण दाखल करावे. तसेच पुनर्रचनेच्या/पुनर्विकासाच्या प्रारंभिक टप्प्यातील भोगवटादारांसाठी पुनर्रचित करण्यात येणा-या इमारतींमध्ये जर नंजूर नकाशामध्ये काही फेरबदल केलेले आहे, असे आढळल्यास त्याची माहिती मंडळाने महानगरपालिकेला द्यावी.

जुन्या भोगवटादारांची इमारत पूर्ण झाल्याचे तसेच सर्व भोगवटादारांना त्यांच्याशी केलेल्या करारनाम्याप्रमाणे त्यांचे पुनर्वसन केले असल्याचे प्रमाणपत्र संबंधित वास्तुशास्त्रज्ञ विकासक व "ना हरकत प्रमाणपत्रधारक" यांच्याकडून घेण्यात यावे.

"ना हरकत प्रमाणपत्र" प्रस्ताव सादर करणा-या वास्तुशास्त्रज्ञांनी प्रस्तावासोबत दिलेली माहिती खोटी आहे असे दिसून आल्यास अशा वास्तुशास्त्रज्ञांना तसेच संबंधित विकासक व "ना हरकत प्रमाणपत्रधारकांना" काळ्या यादीत टाकण्याबद्दल संबंधित विभागांना शिफारस करण्यात यावी तसेच दिलेले "ना हरकत प्रमाणपत्र" रद्द करण्यात यावे व संबंधित वास्तुशास्त्रज्ञांविरुद्ध कारवाई करण्याबाबत कॉन्सिल ऑफ ऑर्किटेक्चर या संस्थेस कळवावे.

घरमालक/विकासक/भोगवटादारांच्या संस्था यांनी पुनर्विकासाचे प्रस्ताव मंडळास सादर करण्यापूर्वी ना हरकत प्रमाणपत्राची मागणी करतांना त्यांच्या भाडेकरूंची यादी विविध भाषिक स्थानिक वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करून त्यांच्या हरकती/सूचना मागवाव्यात व त्यावर कोणाची काही हरकत /सूचना नसल्याबाबतचे प्रतिज्ञापत्र मंडळाकडे सादर करावे.

११. हया योजनेबाबतची माहिती प्राधिकरणाच्या इंटरनेट वेबसाईटवरून तसेच अन्य प्रसार माध्यमांमार्फत विस्तृतरीत्या प्रसिध्द करावी.  
वरील मागदर्शक सूचनांचे काटेकोरपणे पालन करावे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने.

(विनय मोहन लाल),  
प्रधान सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रति,

- १) मा. राज्यपालांचे सचिव,
- २) मा. मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव,
- ३) ता. उय मुख्यमंत्र्यांचे सचिव,
- ४) मा. राज्यमंत्री नगर विकास यांचे स्वीय सहाय्यक,
- ५) मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई,
- ६) प्रधान सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ७) उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-४१.
- ८) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, महापालिका मार्ग, फोर्ट, मुंबई-१.
- ९) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण,
- १०) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.
- ११) मुख्य अभियंता, महाराष्ट्र गृ. निर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.
- १२) मुख्य अभियंता (विकास योजना) बृहन्मुंबई महानगरपालिका, महापालिका मार्ग, फोर्ट, मुंबई-१.
- १३) मुख्य अभियंता (शहर) इमारती प्रस्ताव.
- १४) संचालक (अभियांत्रिकी सेवा आणि प्रकल्प), बृहन्मुंबई महानगरपालिका, महापालिका मार्ग, फोर्ट, मुंबई-१.
- १५) उपमुख्य अभियंता (इमारती प्रस्ताव) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-४१.
- १६) उपमुख्य अभियंता (पुनर्रचना) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, शंकर आवाजी पालव मार्ग, शिंदेवाडी, दादर, मुंबई.
- १७) उपमुख्य अभियंता, उत्तर/दक्षिण, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, शंकर आवाजी पालव मार्ग, शिंदेवाडी, दादर, मुंबई.
- १८) निवासी कार्यकारी अभियंता, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.
- १९) निवडनस्ती (दुयपू-१), मुंबई-१.